

Ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu vhodná k technické novele

The Civil Code Provisions of Lease Suitable for a Technical Amendment

Lukáš Hadamčík*

Abstrakt

Autor se v příspěvku zaměří na ustanovení občanského zákoníku týkající se nájmu bytu, o nichž je přesvědčen, že jsou chybná. Jde např. o § 2202 odst. 1 věta druhá ObčZ, § 2252 ObčZ a § 2281 odst. 1 věta druhá ObčZ. Autor v příspěvku uvede, v čem spatřuje nesprávnost daných ustanovení, přičemž vyloží důvody, které jej k tomuto závěru vedou. Konečně navrhne, jakým způsobem by bylo vhodné vyložené nesprávnosti napravit.

Klíčová slova

Nájem; nájem bytu; jistota; vyúčtování; novelizace.

Abstract

In this article, the author focuses there on the civil code provisions of lease which are wrong, in his opinion. This provisions are for example Sec 2202 para. 1 the second sentence CC, Sec 2252 CC and Sec 2281 para. 1 the second sentence CC. In this article, the author indicates the inaccuracy of these provisions and he explains the reasons leading to this conclusion. Finally, the author proposes how to correct the mistakes.

Keywords

Rent; Lease; Residential Leasing; Security; Bill, Amendment.

Úvod

V první části příspěvku se budu zabývat již navrženou novelizací úpravy nájmu bytu v občanském zákoníku vztahující se k výši jistoty. Další část příspěvku se vztahuje k otázce zániku nájmu v případě smrti nájemce v souvislosti s povinností vrátit jistotu pronajímatelem, pokud nájem trvá. Předmětem příspěvku bude také otázka nájmu části nemovité věci a konečně zákonná úprava vyúčtování nákladů a záloh za služby. V příspěvku popíši nesprávnost aktuální právní úpravy jak z pohledu právně teoretického, tak z pohledu praktického.

* JUDr. Lukáš Hadamčík, asistent, Katedra občanského práva, Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Brno / Instructor, Department of Civil Law, Faculty of Law, Masaryk University, Brno, Czech Republic / E-mail: lukas.hadamcik@law.muni.cz / ORCID ID 0000-0001-5177-1313

1 K úpravě jistoty

1.1 Maximální výše jistoty

Vládní návrh zákona novelizujícího zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „ObčZ“), v části nájmu bytu obsahuje pouze jednu změnu, a to v úpravě jistoty, jejíž výše má být snížena z maximálně šestinásobku měsíčního nájemného na trojnásobek.¹ V důvodové zprávě je tato změna odůvodněna následovně: „Z poznatků Ministerstva práce a sociálních věcí s uplatňováním stávající úpravy vyplývá, že se omezení výše jistoty šestinásobkem měsíčního nájemného jeví v praxi jako nepřiměřeně vysoké s ohledem na nepříznivou sociální situaci příjemců nepojistných sociálních dávek (ale i ostatních občanů s nižšími příjmy), přičemž povinnost bradit takto vysokou jistotu se mnohdy stává zásadní překážkou získání standardního bydlení. Tito občané si nemohou dovolit takto vysokou jistotu složit, přičemž tuto částku nelze v plné výši kompenzovat ze systému nepojistných sociálních dávek.“²

Z citovaného odůvodnění je zřejmé, že daná změna je navrhována s prostým konstatováním ve smyslu „šest je hodně, tři bude akorát“, aniž by daný institut byl zkoumán v širších souvislostech úpravy nájmu bytu. Jistota je zvláštní formou zajištění dluhů nájemce.³ Vzhledem k ustanovení § 2239 ObčZ, jež zakazuje smluvní pokutu stíhající nájemce, je jistota v rámci nájmu bytu prakticky jediným možným zajišťovacím institutem. Jakékoliv omezení oprávnění pronajímatele sjednat jistotu tak bezesporu znamená další zásah do smluvní autonomie stran závazku, zejména pronajímatele. Koncepce nájmu bytu vychází z přirozeného nerovného postavení smluvních stran. Úprava favorizující nájemce, jakožto slabší smluvní stranu, je tudíž žádoucí. Nicméně při každém dalším zásahu do již zavedeného systému spočívajícím v dalším omezení smluvní autonomie je třeba si položit otázku, zda toto omezení je nezbytné a zda nebudou touto změnou na pronajímatele přeneseny nepřiměřené povinnosti či nepřiměřené riziko.

Jelikož jde o zajišťovací institut, jenž má pronajímatele chránit před případnou budoucí insolvencí nájemce, je nutné dané ustanovení spojit s úpravou zániku nájmu, konkrétně možností výpovědi ze strany pronajímatele dle § 2291 ObčZ. Dle druhého odstavce uvedeného ustanovení: „Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců...“ Dle prvního odstavce: „Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byl odevzdán, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.“ Zákonná úprava tudíž po pronajímateli požaduje,

1 Sněmovní tisk 642/0, část č. 1/8, Novela z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky [cit. 14. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7 & CT=642 & CT1=0>

2 Tamtéž.

3 HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, 389 s. ISBN 978-80-7400-287-8.

aby ze strany nájemce strpěl porušování povinnosti platit nájemné a náklady na služby po dobu tří měsíců. Až v tomto případě zákon umožňuje pronajímateli dát nájemci výpověď bez výpovědní doby, avšak s tím, že nájemce je povinen byt opustit do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce tudíž může být pronajímateli dlužen nájemné a náklady na služby až za dobu čtyř měsíců, po níž je ze zákona oprávněn byt užívat. Ochranou proti tomuto riziku, jež pronajímatel je ze zákona povinen nést, je možnost sjednání jistoty dle § 2254 ObčZ. Současná maximální výše jistoty stanovená šestinásobkem měsíčního nájemného (tedy bez nákladů na služby) odpovídá oněm čtyřem měsícům, za které může být nájemce pronajímateli dlužen. Omezení na pouhý trojnásobek měsíčního nájemného při stávající úpravě zániku nájmu by znamenalo, že pronajímatel bude oprávněn se zajistit proti insolvenci nájemce na období přibližně dvou měsíců. Po zbývajícím období, po které je pronajímatel povinen nájemci umožnit bydlení i v případě, kdy nájemce porušuje svou povinnost platit platby spojené s bydlením, nebude mít pronajímatel možnost jakéhokoliv zajištění. Domnívám se, že touto změnou dojde ze strany státu k nepřiměřenému přenosu rizika na jednu ze smluvních stran.

Argument uváděný v důvodové zprávě spočívající v tom, že stávající výše jistoty „s ohledem na nepříznivou sociální situaci příjemců nepojistných sociálních dávek (ale i ostatních občanů s nižšími příjmy)“ je nepřiměřeně vysoká, nepovažuji za důvodný. Danou úpravou totiž nedojde k zásahu pouze do právních vztahů, v nichž na jedné straně vystupuje nájemce v nepříznivé sociální situaci, ale do všech právních vztahů nájmu bytu. Nadto právě v případech, kdy nájemce se nachází v nepříznivé sociální situaci, je o to více relevantní obava pronajímatele, že nájemce nebude způsobilý platby spojené s bydlením hradit. Uvádějí-li navrhovatelé, že danou „částku nelze v plné výši kompenzovat ze systému nepojistných sociálních dávek“, je nutné si položit otázku, zda v takovém případě je stát oprávněn riziko s tím spojené přenášet na soukromoprávní subjekt. Dle mého názoru takový důvod zde není. V těchto případech by řešení mělo spočívat, spíše než v zásahu do soukromoprávních vztahů, v úpravě sociálního bydlení, jejíž koncepci již Ministerstvo práce a sociálních věcí schválilo v říjnu minulého roku.⁴ Inspiraci lze hledat v zahraničních úpravách. Například ve skotském právu platí zvláštní úprava tzv. zajištěného nájmu (*secure tenancy*), pokud je pronajímatelem obec, developerská korporace, družstvo, jiné právnické osoby, jejichž předmětem je bydlení, případně trust, je-li nájemcem fyzická osoba a pronajatý byt je jeho jediným, nebo hlavním, domovem.⁵

4 *Vláda schválila koncepci sociálního bydlení* [online]. Ministerstvo práce a sociálních věcí [cit. 14. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/22524>

5 WALKER, David M. *Principles of Scottish private law. Book V: Law of property*. 4. ed. Oxford: Clarendon Pr, 1989, 231 p. ISBN 01-987-6217-8.

1.2 Povinnost pronajímatele vrátit jistotu v případě relativního zániku nájmu

Ustanovení, jež se váže k úpravě jistoty a které by dle mého názoru mělo být novelizováno, je § 2281 odst. 1 věta druhá ObčZ. Dle tohoto ustanovení: „*Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, má pronajímatel právo požadovat po něm jistotu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil. To platí i v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem.*“ Z tohoto ustanovení Hulmák a Kabelková dospívají k závěru, že „skončením nájmu“ v § 2254 odst. 2 ObčZ je míněn relativní zánik nájmu, tudíž situace, kdy právní vztah z nájmu bytu trvá, avšak dochází ke změně subjektů v tomto právním vztahu.⁶ Druhá věta § 2281 odst. 1 ObčZ totiž předpokládá, že pronajímateli může vzniknout povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem i za situace, kdy nedošlo k absolutnímu zániku nájmu, neboť nájem přešel na člena nájemcovy domácnosti. To však může nastat pouze tehdy, pokud připustíme závěr, že právo nájemce na vrácení jistoty při skončení nájmu není právem z nájmu, má samostatný právní režim, tudíž na nového nájemce nepřechází.

Jistotou, resp. kaucí, a povinností jejího vrácení v případě změny subjektu v průběhu trvání nájmu, ovšem na straně pronajímatele, se již zabýval Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 652/2013. Nejvyšší soud zde řešil otázku, zda v případě změny vlastnictví pronajaté věci dle § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen obč. zák.), dochází rovněž k sukcesi povinnosti vrátit kauci nájemci při skončení nájmu. Dospěl k následujícím závěrům: „*Ohledně práv a povinností příznačných pro nájem bezvýhradně platí, že právní nástupnictví podle § 680 odst. 2 obč. zák. po novele se týká celého obsahu nájemního vztahu (...). Vztahuje se tedy nejen na jeho složky podstatné (...), nýbrž i pravidelné (...), ale také vedlejší (nabodilé). K posledně jmenovaným obsahovým složkám lze bezpochyby zařadit i závazky mezi pronajímatelem a nájemcem, jejichž účelem je zajistit řádné plnění povinností charakteristických pro nájemní vztah, resp. závazky, které sledují obdobný účel (např. kauce ve smyslu § 686a obč. zák. po novele). Přitom pro úvahu o tom, zda určitý závazek tvoří obsahovou složku nájemního poměru, není významné, že ujednání, které takový závazek stanoví, není zaznamenáno na téže listině jako rozhodující část nájemní smlouvy. Podstatné je pouze to, zda směřuje k úpravě obsahu nájemního poměru (některé jeho složky).*“ Dále Nejvyšší soud uvedl: „*Byl-li vznik (subjektivní) povinnosti pronajímatele k vrácení kauce vázán jen na zánik nájmu bytu, je současně vyloučeno uvažovat o samostatném právním režimu tohoto závazku (tj. o jeho vynětí z přechodu práv a povinností podle § 680 odst. 2 obč. zák. po novele) daném právním důvodem jeho vzniku (nejedná se o dluh vzniklý za trvání původního nájemního vztahu). V této souvislosti rovněž nelze ztratit ze zřetele, že také (subjektivní) právo žádat vrácení kauce vzniklo žalobkyni až v okamžiku zániku nájmu, tj. v době, kdy byla v právním vztahu se subjektem, který byl tehdeším pronajímatelem bytu.*“

⁶ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014): komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, 390 s. ISBN 978-80-7400-287-8.

Byť se právě uvedený závěr vztahuje k předcházející úpravě, jsem toho názoru, že je stále aplikovatelný, neboť závěry tam uvedené lze vztáhnout k současnému znění § 2221 ObčZ. Bylo by možné rovněž argumentovat tak, že uvedený závěr se vztahuje na osobu pronajímatele a nelze jej bez dalšího přejímat na osobu nájemce. Dle mého názoru je však těžko obhájitelný závěr, aby tentýž závazek spočívající v právu nájemce na vrácení jistoty a jemu odpovídající povinnosti pronajímatele jistotu vrátit, měl jednou ve vztahu k právu nájemce samostatný právní režim a podruhé ve vztahu k povinnosti pronajímatele samostatný právní režim neměl.

Tomuto závěru svědčí i význam, v němž je sousloví „skončení nájmu“ užíváno na jiných místech zákoníku (např. § 2291 nebo § 2295 ObčZ). Rovněž systematický výklad vede k tomuto závěru, neboť marginální rubrika „Skončení nájmu“ je zařazena až za ustanoveními týkajícími se smrti nájemce, tedy relativního zániku nájmu.

Z výše uvedeného tudíž vyplývá, že „skončením nájmu“ je míněn absolutní zánik nájmu, neboť rovněž změna vlastnictví nyní dle § 2221 ObčZ je relativním zánikem nájmu pro dosavadního vlastníka. Bylo-li by „skončení nájmu“ v ust. § 2254 odst. 2 ObčZ vykládáno jako relativní zánik, pak i v tomto případě by dosavadní vlastník při změně vlastnictví byl povinen jistotu vrátit, přičemž nájemce by byl povinen dát jistotu novému pronajímateli. Toto řešení jistě nelze považovat za praktické. Důsledky, které by tento závěr mohl přinést v případě společného nájmu bytu, jsem se již zabýval na jiném místě.⁷

Z ustanovení § 2254 odst. 2 ObčZ tudíž pronajímateli nezakotvuje povinnost, aby v případě relativního zániku nájmu (smrti nájemce) vypořádal jistotu (s nájemcovým dědicem). Takovou povinnost nezakotvuje ani jiné ustanovení. Hypotéza právní normy vtělené do druhé věty § 2281 odst. 1 ObčZ tak nemůže nastat. Dané ustanovení tak nemá žádný význam a je pouze matoucím.

Dlužno podotknout, že důvodová zpráva k tomuto ustanovení odkazuje na § 563 b německého občanského zákoníku.⁸ Ten ovšem ve svém třetím odstavci obsahuje pouze období první věty § 2281 odst. 1 ObčZ.⁹ Naopak období druhé věty neobsahuje. K druhé větě důvodová zpráva uvádí pouze: „Zároveň je třeba pamatovat na situace, že práva a povinnosti z nájmu přejdou na jinou osobu, než bude nájemcův dědic.“⁴⁰ Nijak se však zde nevyšvětluje, jak je na tyto situace „pamatováno“, když z žádného ustanovení pronajímateli povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem neplyne.

7 HADAMČÍK, Lukáš. Některé otázky související s úmrtím společného nájemce bytu. *Právní rozhledy*, 2015, roč. 23, č. 22, s. 785–789.

8 ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Praha: Sagit, 2012, 865 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

9 *German civil code* [online]. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz [cit. 14. 3. 2016]. Dostupné z: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p0258

10 ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Praha: Sagit, 2012, 865 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

2 K nájmu části nemovité věci

Ustanovení § 2202 odst. 1 ObčZ uvádí: „*Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.*“ Samotná možnost pronajmout i část nemovité věci, tedy nikoliv pouze věc jako celek, není nesprávná. Domnívám se však, že dané ustanovení je systematicky chybně zařazeno v úpravě nájmu, neboť svou povahou náleží do části obecné. Případně by takové ustanovení neměl občanský zákoník obsahovat vůbec, přičemž možnost dispozice i s částí věci by měla být ponechána právní teorii. Zařazení do této části občanského zákoníku totiž při užití výkladu a *contrario* navozuje dvě pochybnosti. Pokud dané ustanovení stanoví, že lze pronajmout i část věci nemovité, znamená to, že část věci movité pronajmout nelze. Za druhé, pokud dané ustanovení stanoví, že lze i část nemovité věci pronajmout, znamená to, že část nemovité věci nelze např. vypůjčit, když v úpravě výpůjčky obdobné ustanovení není.

Problematikou součástí věci jsem se obsírně zabýval ve své diplomové práci.¹¹ V této souvislosti lze poukázat na diskuzi ohledně dispozice s částí věci, která proběhla v polské doktríně. Článek 47 odst. 1 polského občanského zákoníku totiž stanoví: „*Součást věci nemůže být samostatným předmětem vlastnictví ani jiných věcných práv.*“ Z daného ustanovení tak spíše plyne závěr, že součást věci může být předmětem závazkových právních vztahů. V polské právní doktríně však není v této otázce shoda. Jako možný předmět závazkových práv považuje součást věci Aleksander Wolter.¹² Opačný názor zastává Wojciech Katner, který výše uvedené ustanovení vykládá extenzivně, když uvádí, že toto ustanovení se týká i práv závazkových.¹³

Rovněž v české právní literatuře se objevuje závěr, dle něž právní úkony (resp. právní jednání) týkající se pouze součástí věci jsou vyloučeny.¹⁴ I soudní praxe dovodila závěr, že součást věci není způsobilým předmětem občanskoprávního vztahu, pokud není zákonem stanoveno jinak.¹⁵ Dle mého názoru není tento závěr zcela správný. Z povahy užívacího a požívacího práva vlastníka vyplývá, že může užívat či požívat i pouhou část věci, přičemž každou věc lze pomyslně rozdělit na části. Lze tedy říct, že součást věci je částí věci. Z čehož vyplývá, že vlastník může užívat i pouhou součást věci. Z užívacího práva vlastníka vyplývá, že vlastník může na základě smluvního vztahu povolit užívání

¹¹ HADAMČÍK, Lukáš. *Dělitelnost věci – součást věci* [online]. Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, 2013 [cit. 14. 3. 2016]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/251557/pravf_m/Diplomova_prace_Delitelnost_veci_-_Soucast_veci.pdf

¹² WOLTER, Alexander a kol. *Prawo cywilne: zarys zęści ogólnej*. 2. vyd. Varšava: LexisNexis, 2001, 239 s. ISBN 978-83-7334-029-9.

¹³ PYZIAK-SZAFICKA, Małgorzata a kol. *Kodeks cywilny: zęści ogólnej*. Varšava: Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2009, 498 s. ISBN: 9788376018508.

¹⁴ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné: Díl první obecná část*. 5. přeprac. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009, 246 s. ISBN 978-80-7357-466-6.

¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90.

věci jiné osobě. Pokud vlastník může užívat i pouhou součást věci, může povolit jiné osobě užívání i pouhé součásti věci.

Součást věci neztrácí povahu součásti, pokud je od věci oddělena pouze přechodně. Nic nebrání tomu, aby takto přechodně oddělená součást byla předmětem určitých občanskoprávních vztahů, aniž by z právního hlediska ztratila povahu součásti původní věci. Dle mého názoru by tak výše uvedený závěr měl být koncipován tak, že součást věci není způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů s věcněprávními účinky. Součást věci nemůže být předmětem kupní smlouvy, zástavní smlouvy, nemůže být samostatně zatížena věcným břemenem, atd. Součást věci je však způsobilá být předmětem občanskoprávního vztahu, pokud jsou jeho účinky pouze obligačněprávní a pokud to jeho povaha a povaha součásti věci připouští.

Výše uvedené závěry, které nepřímou plynou ze systematického zařazení § 2202 odst. 1 ObčZ, by tudíž byly závěry nesprávnými.

3 K vyúčtování výše nákladů a záloh za služby

Vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh za služby upravuje pro případ nájmu bytu § 2252 ObčZ. Totožná problematika je upravena v § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. V obou úpravách je ovšem daná problematika řešena odlišným způsobem. Jelikož jde o konflikt právních norem v hierarchii právního řádu na stejné úrovni, je nutné jej vyřešit dle kolizního pravidla *lex specialis derogat generali*. Otázkou však je, která úprava je zde obecnou a která zvláštní. Občanský zákoník je obecným předpisem soukromého práva. Z tohoto pohledu úprava v něm obsažená by měla být úpravou obecnou, zatímco úprava obsažená ve zvláštním zákoně by měla být úpravou zvláštní. V tomto případě je § 2252 ObčZ obsoletním ustanovením, neboť místo něj bude aplikována úprava obsažená v § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb.

Je ovšem možné dojít i k opačnému závěru. Jelikož daný zákon se nevztahuje pouze na nájem bytu, ale rovněž na právní vztahy vlastníků jednotek, jde v případě tohoto zvláštního zákona o širší úpravu právních vztahů, než je úprava obsažená v občanském zákoníku. Úprava obsažená v občanském zákoníku by z tohoto pohledu tudíž byla úpravou speciální, bylo by tedy nutné ji aplikovat přednostně.¹⁶ V případě tohoto závěru by ovšem právní řád kladl některým pronajímatelům takové povinnosti, jež po nich nelze rozumně požadovat, případně je nebudou schopni objektivně dodržet.

Pokud je předmětem nájmu byt, který je bytovou jednotkou, je vlastník bytu příjemcem služeb a společenství vlastníků poskytovatelem služeb ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb. Budeme-li za zúčtovací období považovat jeden rok (od ledna do prosince), pak

¹⁶ KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář*. [§ 2201-2357]. Praha: C. H. Beck, 2013, 596 s. ISBN 978-807-4005-244. S. 228.

společenství vlastníků je povinno vlastníkovi doručit vyúčtování do konce dubna (§ 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.). Ustanovení § 2252 ObčZ nestanoví povinnost pronajímatele doručit nájemci vyúčtování, zde tedy problém nevzniká. Nicméně, doručí-li společenství vlastníků pronajímateli vyúčtování 30. dubna, v případě přeplatku je povinno vlastníkovi přeplatek vrátit do 30. srpna (pokud bychom aplikovali § 7 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb.). Dle § 2252 ObčZ je však pronajímatel povinen nájemci přeplatek vrátit již do 30. července. Pronajímatel by tak musel nájemci vrátit přeplatek ještě dříve, než jej sám obdrží. Dle mého názoru není žádný rozumný důvod k tomu, aby měl pronajímatel takovou povinnost. Nutno ovšem poukázat rovněž na ustanovení § 1181 ObčZ, jenž upravuje tutéž problematiku mezi vlastníkem jednotky a osobou odpovědnou za správu domu. V případě, že bychom i toto ustanovení občanského zákoníku považovali za speciální vůči úpravě obsažené v zákoně č. 67/2013 Sb., problém by nevznikal, neboť úprava v § 1181 ObčZ se shoduje s úpravou v § 2252 ObčZ. Pak ovšem ustanovení § 7 odst. 3 zákon č. 67/2013 Sb. se vztahuje pouze na pronajímatele takových bytů, které nejsou jednotkou.

Dále dle § 2252 odst. 1 ObčZ je pronajímatel povinen umožnit nájemci nejpozději do konce dubna nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů. Uvedené doklady je však společenství vlastníků povinno doložit vlastníkovi do konce května (§ 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.). Bytové spoluvlastnictví v občanském zákoníku tuto problematiku neupravuje. Poskytne-li společenství vlastníků vlastníkovi doklady až v květnu, nemůže vlastník splnit svou povinnost dle § 2252 odst. 1 ObčZ.

Ani jedno z řešení tudíž není ideální. Budeme-li úpravu v zákoně č. 67/2013 Sb. považovat za speciální vůči občanskému zákoníku, bude úprava obsažená v § 2252 ObčZ i § 1181 ObčZ zbytečnou. Budeme-li naopak za zvláštní úpravu považovat § 2252 ObčZ a § 1181 ObčZ, budou v důsledku odlišně upravených lhůt na některé pronajímatele kladeny neúměrné povinnosti. Zmíněné úpravy by tudíž měly být uvedeny v soulad.

Závěr

V příspěvku jsem se zabýval jednak již navrženou novelizací úpravy nájmu bytu vztahující se k výši jistoty, jednak ustanoveními občanského zákoníku vztahujícími se k nájmu bytu, jež by dle mého názoru měla být novelizována.

Navrhované omezení maximální výše jistoty nepovažuji za vhodné zvláště z toho důvodu, že uvedenému návrhu nepředchází širší zkoumání tohoto institutu v komplexní úpravě nájmu bytu. Úprava je navrhována z důvodu obtížného postavení nájemců s nižšími příjmy, pro něž výše jistoty představuje překážku v získání vhodného bydlení. Do-

mnívám se, že tento problém by měl být řešen úpravou sociálního bydlení, nikoliv dalším omezováním práv pronajímatele ve všech vztazích z nájmu bytu.

Dále jsem se v příspěvku zabýval druhou větou § 2281 odst. 1 ObčZ a § 2202 odst. 1 ObčZ. Daná ustanovení považuji za chybná z důvodu právně teoretických. Tato pochybení lze překonat výkladem, tudíž v praxi daná ustanovení problémy přinášet nemusí. I přesto se domnívám, že změna těchto ustanovení, spočívající v jejich prostém zrušení bez náhrady, by byla vhodnou.

Konečně jsem se zabýval § 2252 ObčZ v souvislosti s § 7 a § 8 zákona č. 67/2013 Sb. Ač daná ustanovení upravují shodnou problematiku, nejsou tato ustanovení ve vzájemném souladu. Tento nesoulad může v praxi přinášet v příspěvku popsané problémy. Z toho důvodu by lhůty upravené v těchto ustanoveních měly být dány do vzájemného souladu.